

**Wir gestalten
Lebensräume**



Integriertes Servicekonzept – Arrondierung eines Wohnquartiers *Seniorenresidenz Lünen-Osterfeld*

**Hubert Scharlau
Dipl. Betriebswirt
Vorstandsvorsitzender der genossenschaftlichen
Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen**

*Wir gestalten
Lebensräume*



**Bauverein
zu Lünen**

Bevölkerungsentwicklung

weniger

grauer

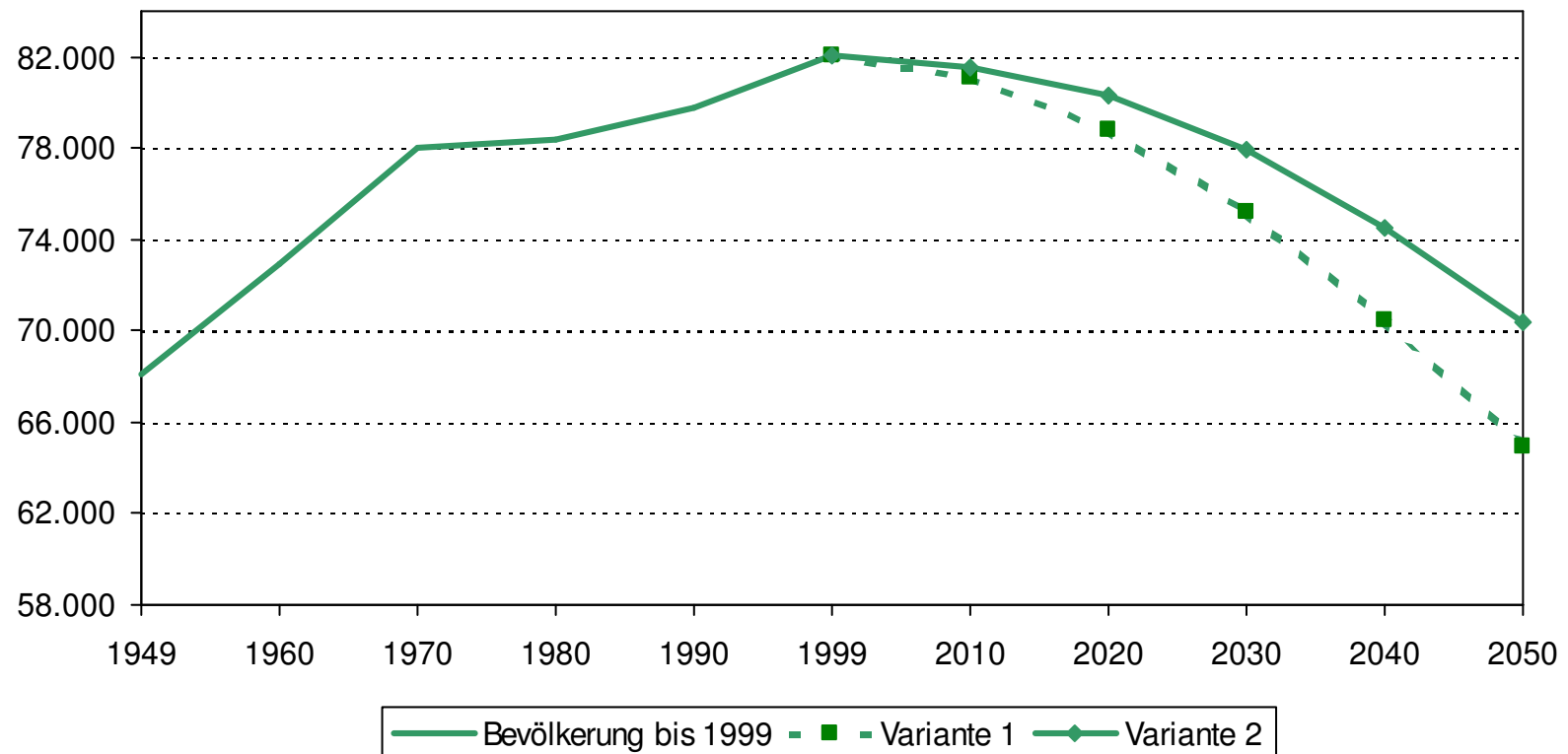
bunter

Wir gestalten
Lebensräume



Bevölkerungsentwicklung und -prognose in Deutschland

Entwicklungskorridor der 9. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung in Tausend

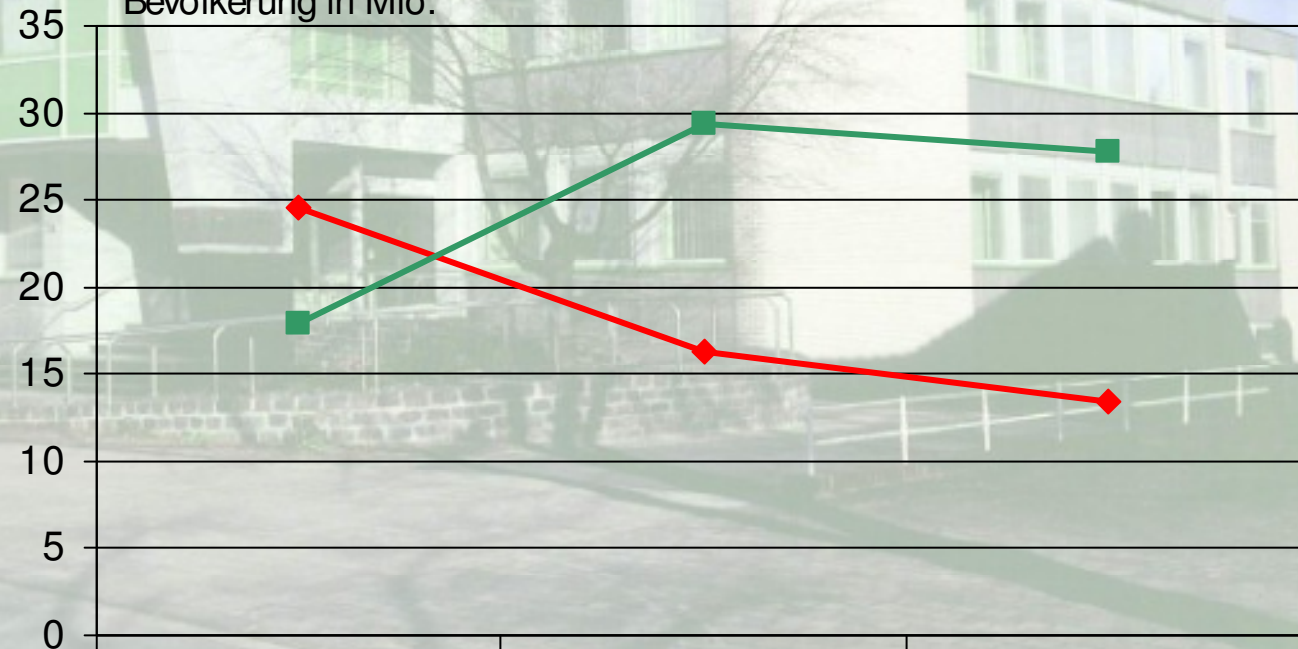


Wir gestalten
Lebensräume



Die Umkehrung der Zielgruppen am Wohnungsmarkt

Bevölkerung in Mio.



◆ 20 bis unter 40

1998

2030

2050

24,6

16,3

13,4

■ 60 und älter

17,9

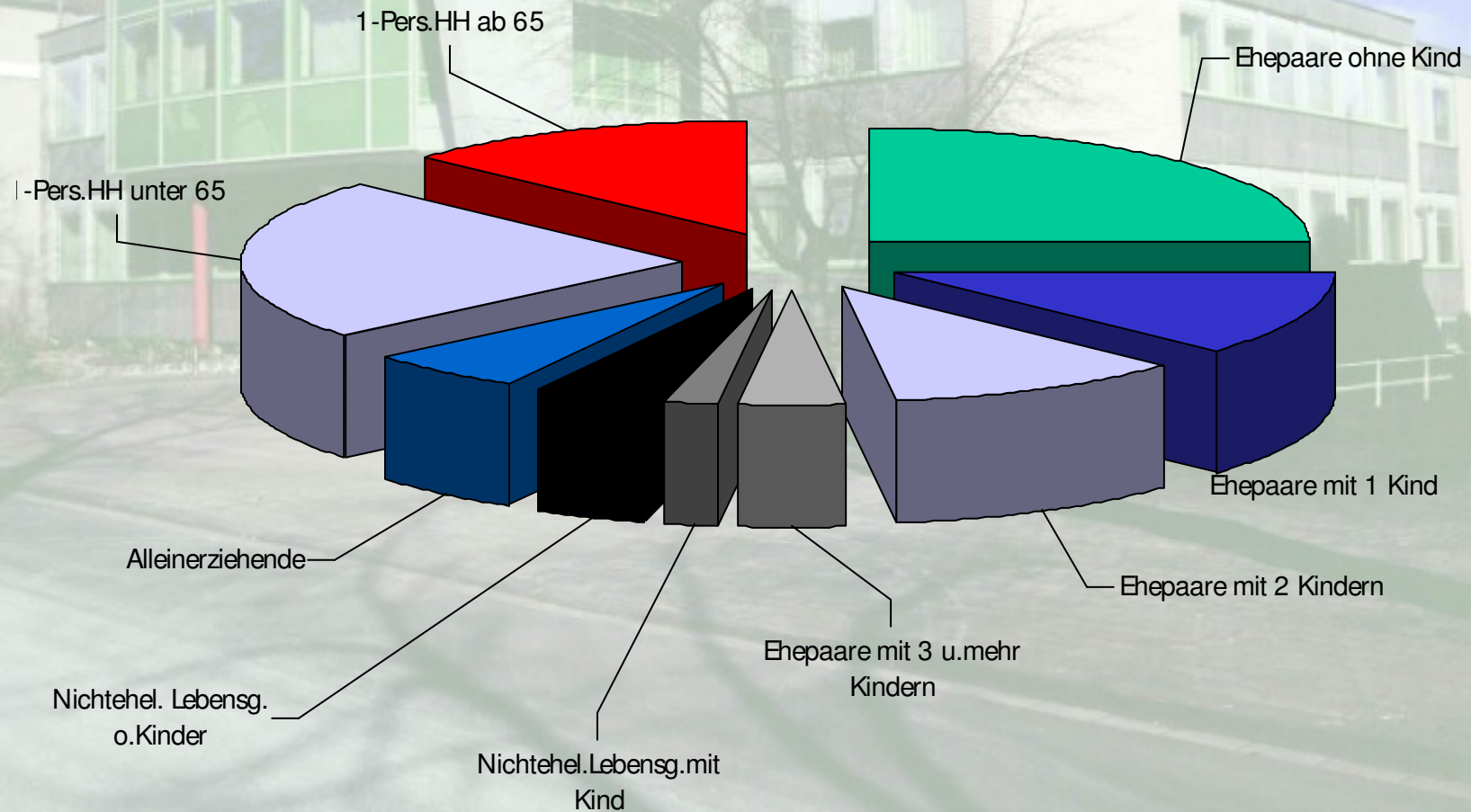
29,4

27,8

Wir gestalten
Lebensräume



Privathaushalte in Deutschland



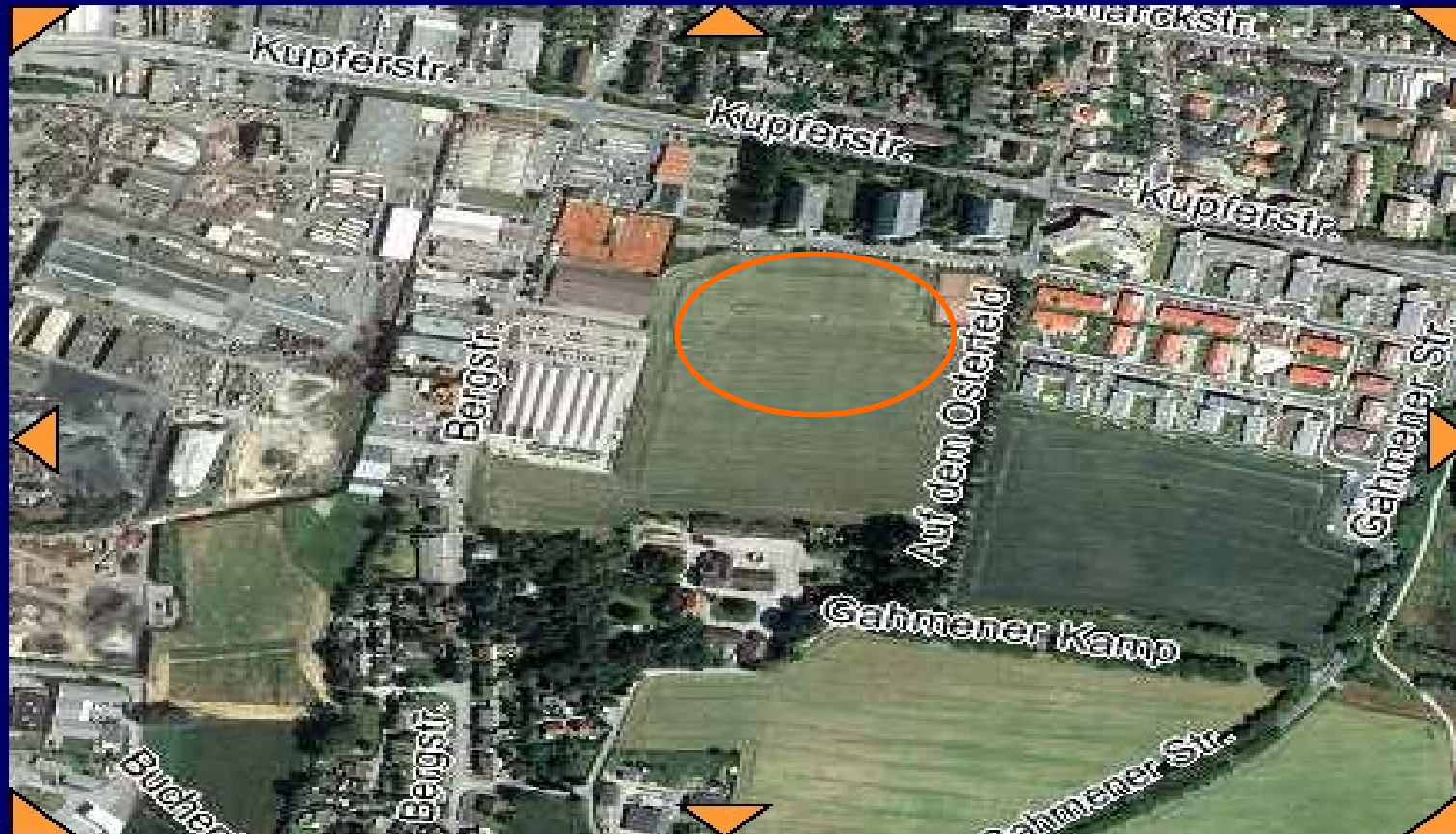
Wir gestalten
Lebensräume



Bauverein
zu Lünen

Übersichtsplan - Luftbild

Lünen



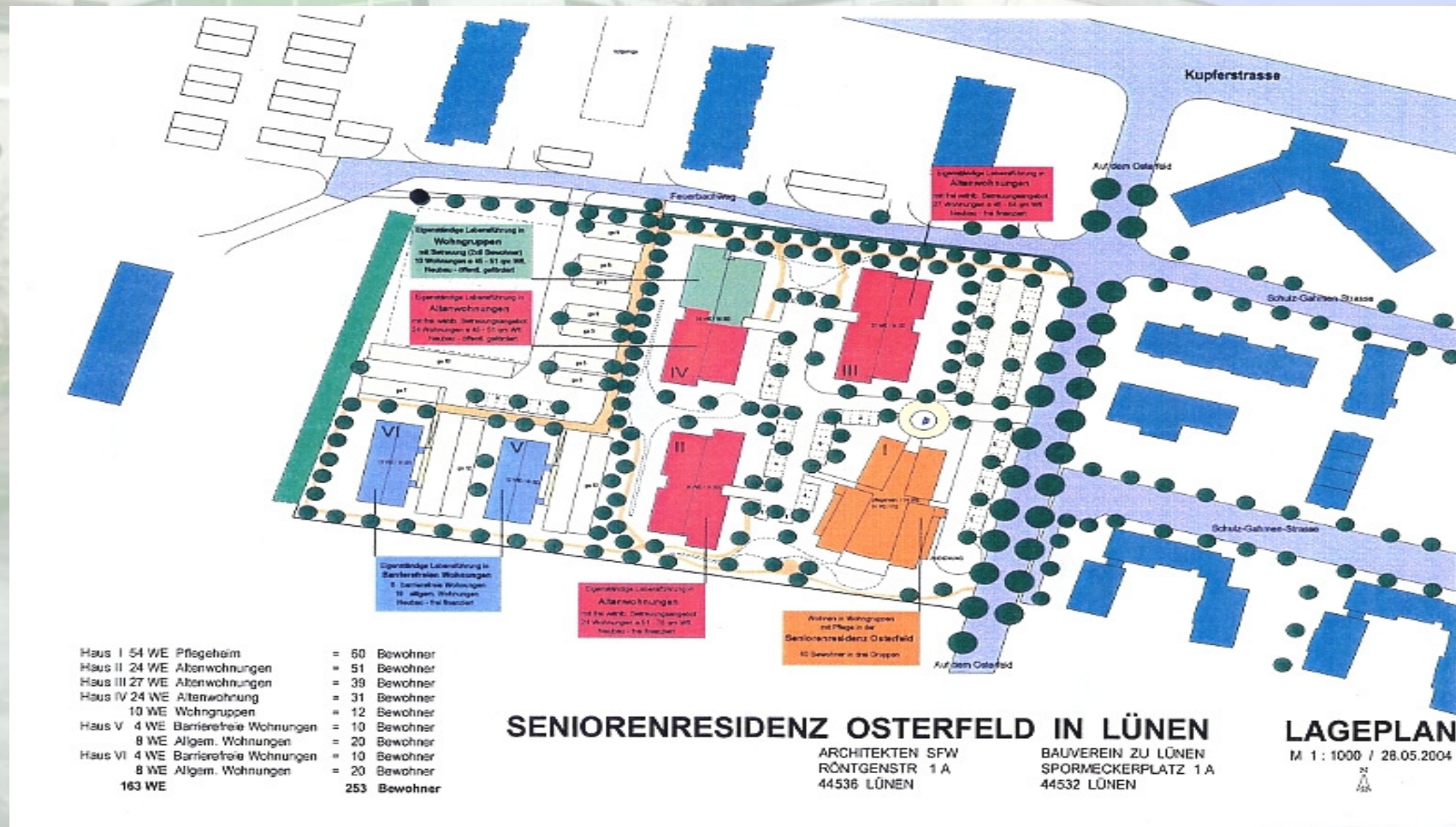
Diese Luftbilder im Großformat auf CD-ROM - Klicken Sie hier

Wir gestalten
Lebensräume



Bauverein
zu Lünen

Vorentwurf Osterfeld West - Lageplan



Seniorenresidenz Osterfeld

Haus I, EG

Wohnen in Wohngruppen mit Pflege

60 Bewohner in 3 Gruppen

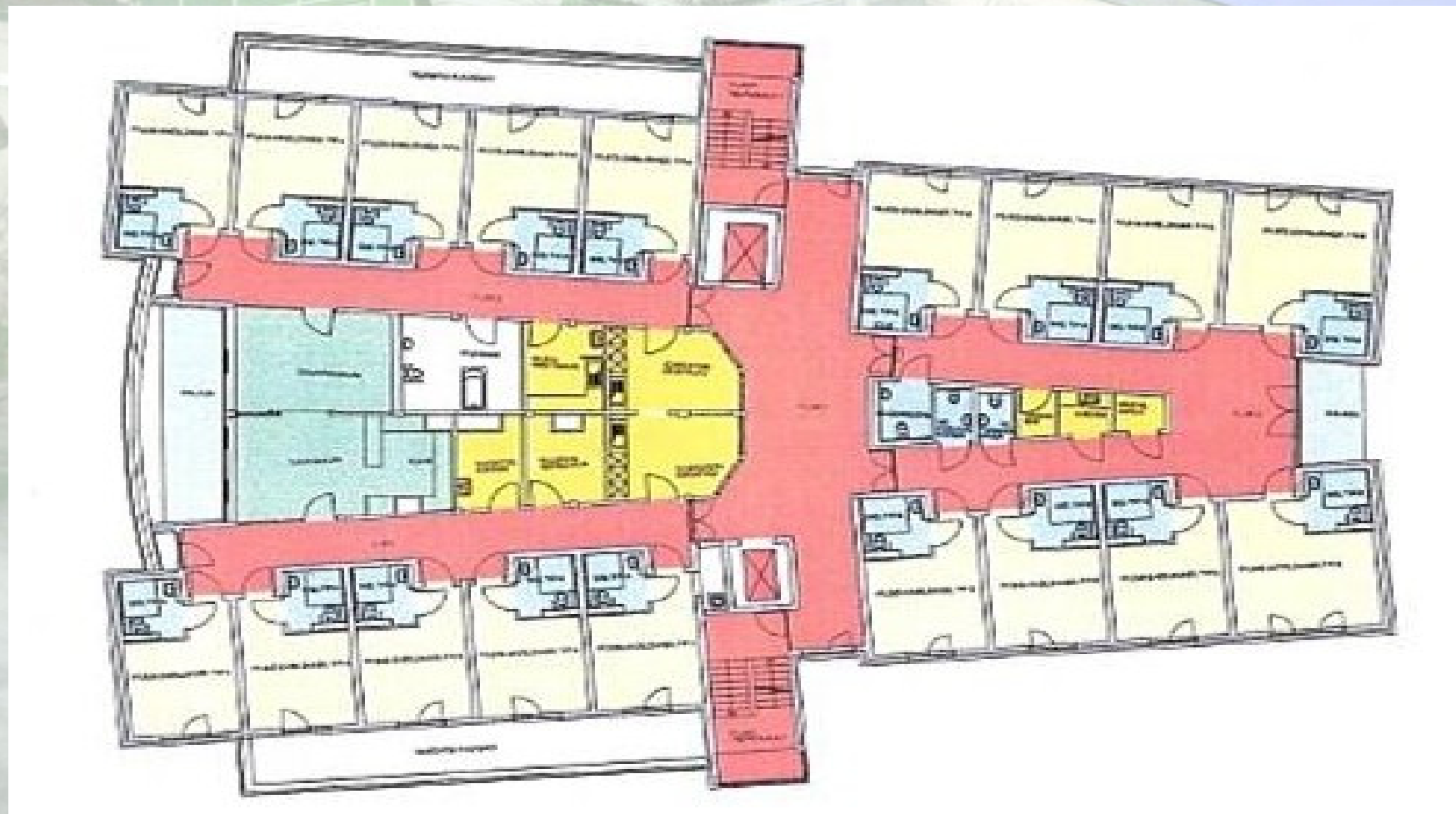


Seniorenresidenz Osterfeld

Haus I, 1. OG

Wohnen in Wohngruppen mit Pflege

60 Bewohner in 3 Gruppen



Wir gestalten
Lebensräume

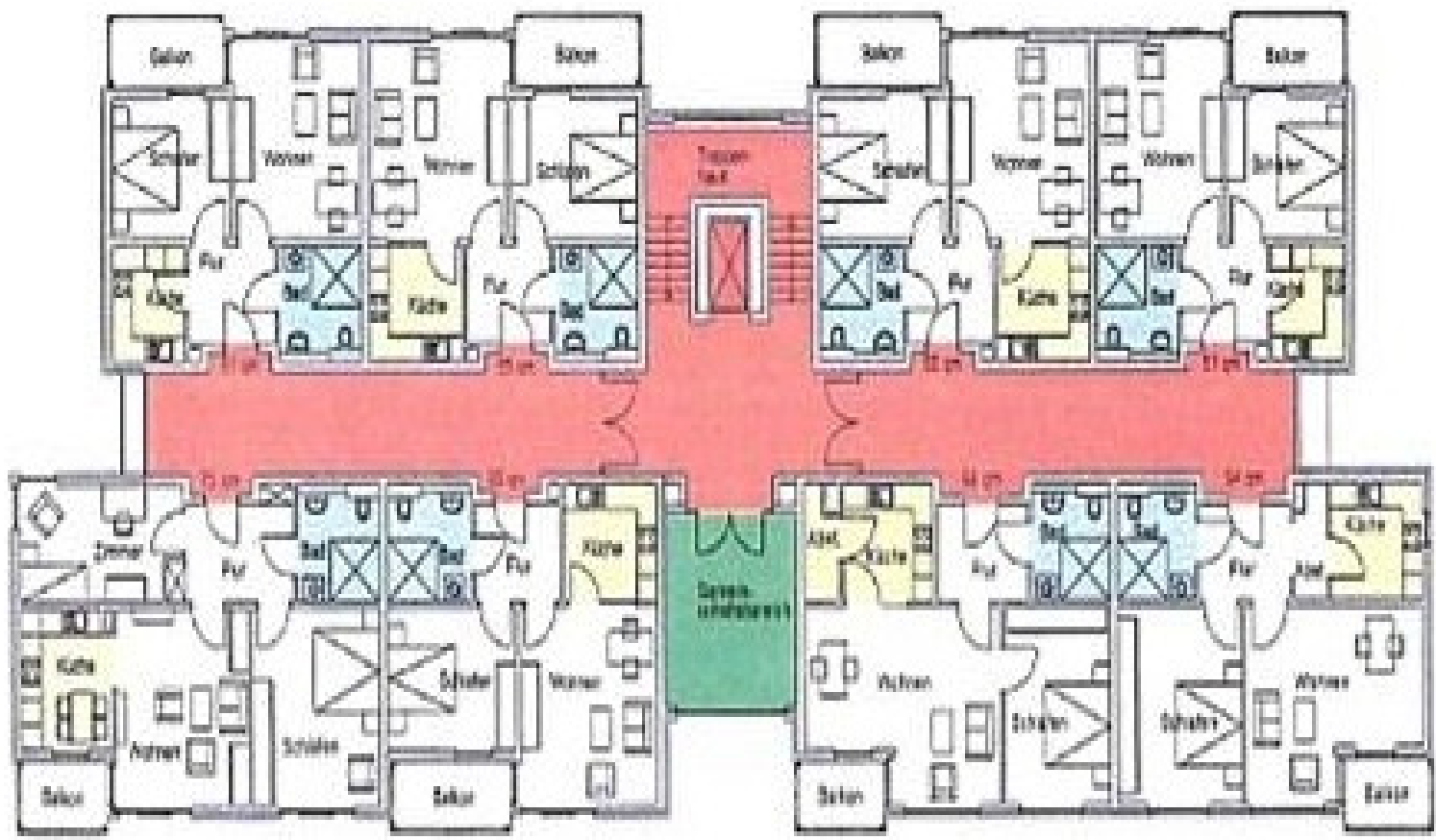


Seniorenresidenz Osterfeld

Haus II, 1. OG

Eigenständige Lebensführung in barrierefreien Wohnungen

24 WE, 51 m²-75 m² Wfl.



Wir gestalten
Lebensräume



Seniorenresidenz Osterfeld

Haus III, 1. OG

Wohnen in Wohngruppen mit frei wählbarem Betreuungsangebot

27 WE, 45 m²-64 m² Wfl.



Wir gestalten
Lebensräume

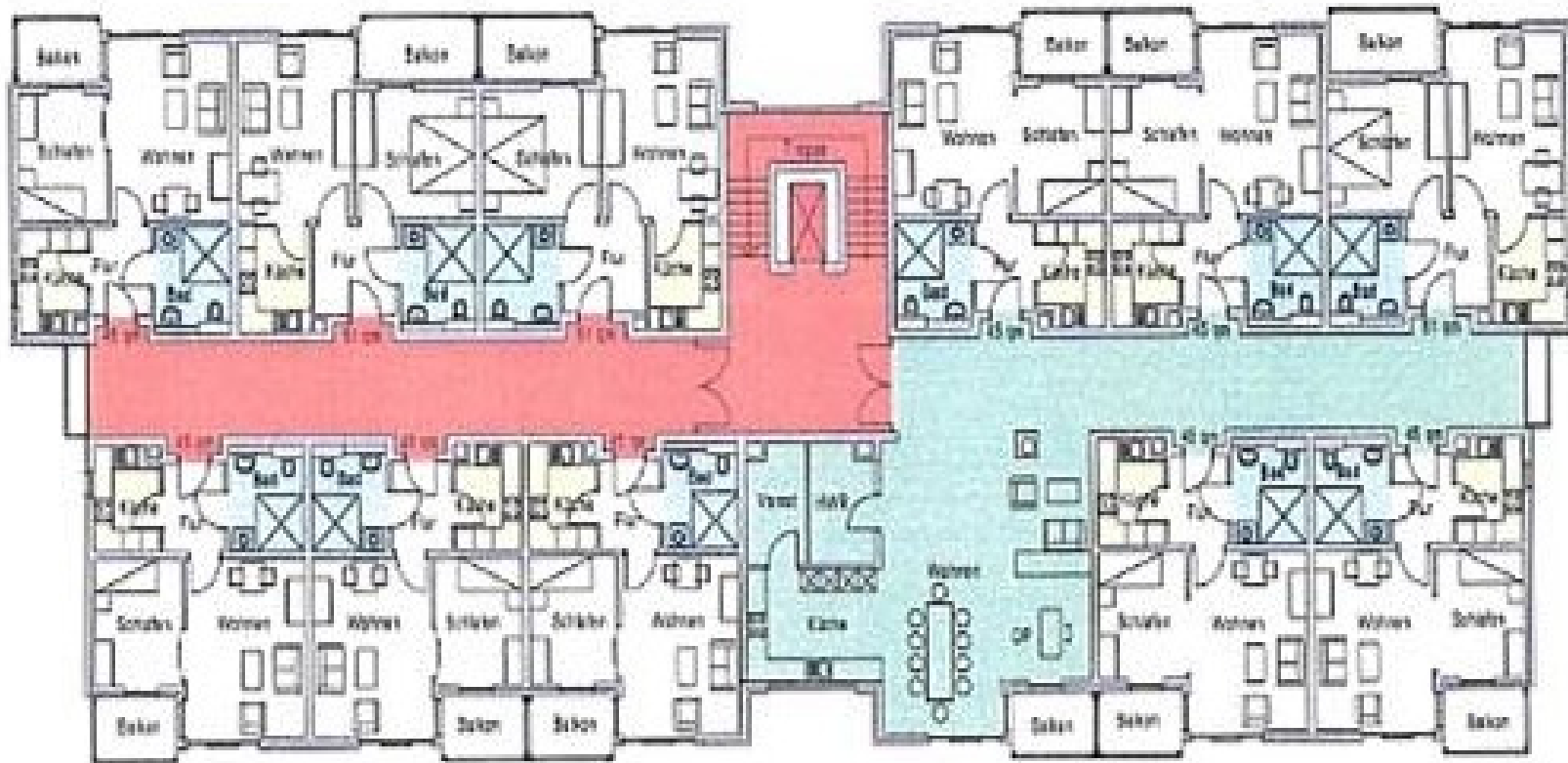


Seniorenresidenz Osterfeld

Haus IV, 1. OG

Eigenständige Lebensführung in barrierefreien Wohnungen
24 WE, 51 m²-75 m² Wfl.

Eigenständige Lebensführung in Wohngruppen
10 WE, 51 m²-75 m² Wfl.



*Wir gestalten
Lebensräume*



Seniorenresidenz „Osterfeld-West“



Aussenbereich



Empfangshalle

Wir gestalten
Lebensräume



Bauverein
zu Lünen

Seniorenresidenz „Osterfeld-West“



*Wir gestalten
Lebensräume*



Seniorenresidenz „Osterfeld-West“

Wohnraum



Schlafzimmer



Wir gestalten
Lebensräume



Barrierefreie Wohnungen im Umkreis von 500 Metern

Objekt	Anzahl WE	Wohnfläche	Finanzierung
Feuerbachweg 4	48 WE	2989,76 m ²	freifinanziert
Feuerbachweg 6/8	160 WE	7541,28 m ²	öffentlich gefördert
Schulz-Gahmen- Str. 65-91	24 WE	1550,45 m ²	öffentlich gefördert
Schulz-Gahmen- Str. 12/16	6 WE	416,70 m ²	öffentlich gefördert
gesamt:	238 WE	12498,19 m²	

Wir gestalten
Lebensräume



Barrierefreie Wohnungen im Umkreis von 500 bis 1000 Metern

Objekt	Anzahl WE	Wohnfläche	Finanzierung
Bebelstr. 67	21 WE	1021,14 m ²	freifinanziert
Wilhelm-Meier-Str. 17	42 WE	2431,59 m ²	öffentlich gefördert
gesamt:	63 WE	3452,73 m²	

Wir gestalten
Lebensräume



Barrierefreie Wohnungen im Umkreis von 1000 bis 1500 Metern

Objekt	Anzahl WE	Wohnfläche	Finanzierung
Sedanstr. 2b/c	4 WE	257,98 m ²	öffentlich gefördert/ freifinanziert
Engelswiese 3	22 WE	1134,26 m ²	öffentlich gefördert
Gartenstr. 11/13 Münsterstr. 1i/m	58 WE	4037,68 m ²	öffentlich gefördert
Bäckerstr. 9	5 WE	285,25 m ²	freifinanziert
gesamt:	89 WE	5715,17 m²	
geplantes Bauvorhaben	Anzahl WE	Wohnfläche	Finanzierung
Blücherstr. 40	15 WE	1162,23 m ²	freifinanziert

*Wir gestalten
Lebensräume*



Gesamtbestand der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen

Wohnungen im Umkreis von 500 Metern	609 WE
Wohnungen im Umkreis von 500 – 1000 Metern	1.311 WE
Wohnungen im Umkreis von 1000 – 1500 Metern	422 WE

Wir gestalten
Lebensräume



Quartiersmanagementkonzeption

- gesellschaftlicher Umbruch erfasst wirtschaftliche und soziale Lebensbereiche der Bewohner
- nachhaltige Entwicklungsprozesse auf Quartiersebene notwendig
- Thematisierung der gemeinsamen Interessen sowie der individuellen Interessenunterschiede der Bewohner
- Synergieeffekte durch Rekonstruktion der wirtschaftlichen und sozialen Beziehungen

Wir gestalten
Lebensräume



Umsetzung der Quartiersmanagementkonzeption

- Analyse des Status quo im Quartier unter anderem mittels qualitativer Methoden der Sozialforschung
- Aufbau eines Netzwerkes an sozialen Beziehungen im Quartier durch die am Projekt Beteiligten
- gemeinsame Problemformulierung durch die Akteure sowie Ableiten von Zielen
- Entwicklung von Projekten wie beispielsweise Angebote für Jugendliche und Senioren, Konfliktmanagement
- prozessbegleitende Dokumentation sowie fundiertes Controlling

*Wir gestalten
Lebensräume*



**Bauverein
zu Lünen**

Bebauung westliches Osterfeld

Lagemerkmale

Wir gestalten
Lebensräume



Wohnqualität

- gutes soziokulturelles Image
- überwiegend 2-4 geschossige Bebauung
- großzügig vorhandener Grünflächenanteil
- ausreichend freie Parkgelegenheiten
- Mäßige Lärmbelastung
- niedrige Abgasbelastung

Wir gestalten
Lebensräume



Infrastruktur

- Besorgungen von Waren des täglichen Bedarfs in weniger als 5 Minuten fußläufig erreichbar
- Kindergarten fußläufig erreichbar mit Wahlmöglichkeit
- Grundschulen gefahrlos erreichbar mit Wahlmöglichkeit
- weiterführende Schulen erreichbar mit Wahlmöglichkeit
- Ärztliche Versorgung fußläufig erreichbar mit Wahlmöglichkeit
- Apotheken fußläufig erreichbar mit Wahlmöglichkeit
- eine Bank in weniger als 10 Minuten fußläufig erreichbar
- ein Briefkasten in weniger als 5 Minuten fußläufig erreichbar
- Rathaus, Ämter und Bürgerbüro in ca. 15 Minuten fußläufig erreichbar

Wir gestalten
Lebensräume



Verkehrsanbindung

- Anbindung an externe Zentren ist gut und zügig
- Anbindung an ÖPNV fußläufig erreichbar in weniger als 5 Minuten
- Straße zum Ortszentrum ist gut und zügig erreichbar
- Die Fahrradfreundlichkeit ist ausgezeichnet

*Wir gestalten
Lebensräume*



Sport/Freizeit

- Angebote für Senioren sind vorhanden
- Naherholung ist vorhanden
- Gastronomie ist vorhanden
- Sportplätze/Sporthallen sind vorhanden
- Schwimmbäder sind vorhanden

*Wir gestalten
Lebensräume*



**Bauverein
zu Lünen**

DAMIT NICHT ALLES
BEIM ALTEN BLEIBT

SENIOREN LADEN

Modellprojekt

Betreutes Wohnen im Alter
im südlichen Lünen

Diakonisches Werk der
Vereinigten Kirchenkreise Dortmund und Lünen
in Kooperation mit dem Bauverein zu Lünen

Wir gestalten
Lebensräume



I. Grundgedanken

- Umsetzung des genossenschaftlichen Gedankens, den Mitgliedern der Bauverein zu Lünen eG die notwendige Hilfe und Unterstützung anzubieten, damit diese auch mit zunehmenden Alter und gesundheitlicher Beeinträchtigung in den von ihnen angemieteten Genossenschaftswohnungen verbleiben können
- → Leistungen von Hilfe zur Selbsthilfe

Wir gestalten
Lebensräume



II. Grundgedanken

- Einrichtung einer Anlaufstelle zur Beratung und grundsätzlicher Betreuung der Mitglieder der Bauverein zu Lünen eG. Hierbei stellt der Bauverein zu Lünen eine gewerbliche Einheit sowie finanzielle Unterstützung zur Verfügung.
- Ermittlung eines bedarfsorientierten Angebots basierend auf der Bewohnerstruktur der einzelnen Quartiere.

Wir gestalten
Lebensräume



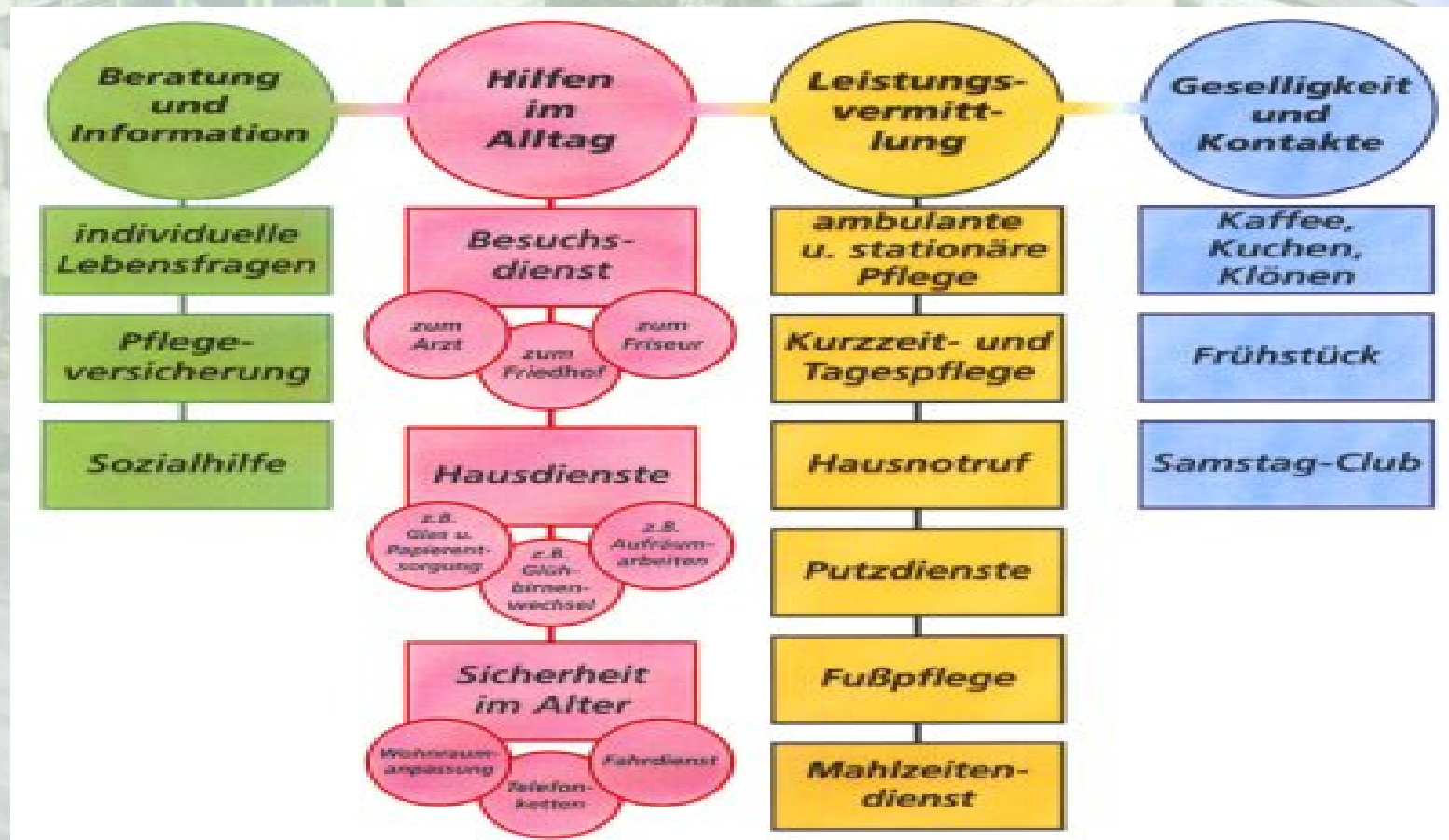
Konzeption

- Kooperationsvertrag zwischen dem Diakonischen Werk der Vereinigten Kirchenkreise Dortmund und der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen im Jahre 1997
- Gründung des Vereins „Förderkreis Seniorenladen Lünen e.V.“ in einer konstituierenden Sitzung im Jahre 1999
- Einrichtung einer Außenstelle im Ortsteil Brambauer im Jahre 2002

Wir gestalten
Lebensräume



Unsere Leistungen



Wir gestalten
Lebensräume



Kontakt

- **Seniorenladen Lünen**
- **Bebelstr. 67**
- **44532 Lünen**
- **Tel.: 02306-1666 & 02306-25961**
- **Tel. 02306-20211-29**
- **Fax: 02306-259704**
- **Internet: www.bauverein.de**
- **Öffnungszeiten:**
- **Montag-Freitag, außer Mittwoch: 10.00-12.00 Uhr**
- **Weitere Beratungstermine nach Absprache**
- **Ansprechpartnerinnen:**
- **Stella Schlichting, Dipl.-Sozialarbeiterin**
- **Ulrike Eul, Alten- und Familienpflege**
- **Christian Schäfer, Bauverein zu Lünen**

Wir gestalten
Lebensräume



Finanzierung

Gesamtkosten ca. 20,70 Mio. €

öffentliche Förderung ca. 4,84 Mio. €

Mietpreise:

60 Pflegeplätze im Wohnheim ca. 8,22 €/qm/mtl.

34 öffentl. geförd. Wohnungen ca. 4,30 €/qm/mtl.

davon 10 Wohngruppen

78 freifinanzierte Wohnungen ca. 7,00 €/qm/mtl.

Wir gestalten
Lebensräume



Öffentliche Förderung

Seniorenresidenz

öffentliche Förderung

2.950 T€

24 Wohnungen

öffentliche Förderung

1.246 T€

10 Gruppenwohnungen

öffentliche Förderung

644 T€

Wir gestalten
Lebensräume



I. Bauabschnitt

Seniorenresidenz (Haus I)

Mieteinnahmen

60 Pflegeplätze mit 3000 m² Wohn- u. Nutzfläche ~ 295.920,00 € / jährlich

Gewerbefläche (1.050 m² a 8,00 €) ~ 100.800,00 € / jährlich

1 Wohngebäude mit 34 WE (Haus IV)

34 geförderte WE (1.867 m³ a 4,30 € anfänglich) ~ 96.340,00 € / jährlich

Wir gestalten
Lebensräume



II. Bauabschnitt

2 Freifinanzierte Wohngebäude

Mieteinnahmen

Haus II 27 WE 1.561 m² a 7,00 €

~ 131.125,00 € / jährlich

Haus III 27 WE 1.450 m² a 7,00 €

~ 121.800,00 € / jährlich

*Wir gestalten
Lebensräume*



Rentabilitätsrechnung über Mietrohertrag

I. und II. Bauabschnitt

Gesamterträge = 745.985,00 € ~ 4,39 % der Gesamtinvestition

*Wir gestalten
Lebensräume*



**Bauverein
zu Lünen**

*Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit*

Ende!